



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-27022021-225520
CG-DL-E-27022021-225520

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)
PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 813]

नई दिल्ली, बुधवार, फरवरी 24, 2021/ फाल्गुन 5, 1942

No. 813]

NEW DELHI, WEDNESDAY, FEBRUARY 24, 2021/PHALGUNA 5, 1942

दिल्ली विकास प्राधिकरण

(मुख्य योजना अनुभाग)

सार्वजनिक सूचना

नई दिल्ली, 24 फरवरी, 2021

का.आ. 883 (अ).—दिल्ली विकास प्राधिकरण/केंद्र सरकार ने दिल्ली विकास अधिनियम 1957, की धारा 11- क के अंतर्गत मुख्य योजना 2021 में निम्नलिखित संशोधन सार्वजनिक सूचना हेतु एतद् द्वारा प्रकाशित करने का प्रस्ताव किया है। प्रस्तावित संशोधन के संबंध में यदि किसी व्यक्ति को कोई आपत्ति हो/कोई सुझाव देना हो, तो वे उसे इस सार्वजनिक सूचना के जारी होने की तिथि से **पैंतालीस [45] दिन** की अवधि के अंदर 'आयुक्त एवं सचिव', दिल्ली विकास प्राधिकरण, 'बी' ब्लॉक, विकास सदन, नई दिल्ली-110023 को लिखित रूप में भेज सकते हैं। अपनी टिप्पणियाँ/विचार/सुझाव देने वाले व्यक्ति अपना नाम, पता और टेलीफोन नंबर/संपर्क नंबर/ई-मेल आई डी भी दें, जो पठनीय हो।

प्रस्तावित नीति :

हरित विकास क्षेत्र नीति

1. पृष्ठभूमि:

1.1 हरित विकास क्षेत्र नीति दिल्ली के निम्नलिखित क्षेत्रों में विकास के लिए एकीकृत ढांचा प्रदान करती है:

- 1.2 हरित पट्टी- राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली की सीमा के साथ कृषि भूमि से एक परिधीय राजस्व गांव सीमा की गहराई तक, जहाँ संभव हो।
- 1.3 निम्न-सघनता वाले आवासीय क्षेत्र (एलडीआरए) - फार्महाऊसों की सघनता वाले शहरी विस्तार में आने वाले चिन्हित 23 गांवों के अंतर्गत क्षेत्र जिन्हें निम्न सघनता वाले आवासीय प्लॉट अथवा एलडीआरपी कहा गया है।
- 1.4 इस नीति में 'हरित विकास' को प्रोत्साहित किया जाएगा जिसमें विशेष रूप से विनिर्दिष्ट एफएआर, वृहद् वन क्षेत्र, लैंडस्केप एरिया होंगे, इस नीति में निम्नलिखित कार्य भी शामिल होंगे:-
 - 1.4.1 स्वस्थ जीवन शैली और मनोरंजन के लिए शहर-स्तर पर हब बनाना, हरित जाँब सृजित करना, पर्यावरण अनुकूल वातावरण तथा स्वच्छ वातावरण बनाना।
 - 1.4.2 खाद्य सुरक्षा को सुधारने और उद्यान संबंधी आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए खाद्य उत्पादन और अन्य प्राकृतिक उत्पाद को बढ़ावा देना।
 - 1.4.3 क्षेत्रीय पर्यावरणीय बफर का निर्माण करना, वायु प्रदूषण और शहरी ताप के प्रभाव को कम करना, वर्षा होने की पूर्वानुमेयता को सुधारना और मरुस्थलीकरण के खतरे का मुकाबला करना।

2. मुख्य शब्दों की परिभाषा

- 2.1 **हरित विकास क्षेत्र (जीडीए):** हरित विकास के लिए दि.वि.प्रा. द्वारा निर्धारित क्षेत्र।
- 2.2 **एकीकृत जी.डी.ए. योजना (आईजीपी) :** बिना किसी पूर्व निर्धारित भूमि उपयोगों के संपूर्ण जीडीए को कवर करते हुए नगर स्तर पर अपेक्षित मुख्य परिवहन कॉरिडोरों, उपयोगिताओं और मनोरंजनात्मक क्षेत्रों को दर्शाने वाली योजना।
- 2.3 **हरित विकास स्कीम :** हरित विकास क्षेत्रों में आने वाली अपनी भूमि पर अनुमोदन हेतु भू-स्वामियों द्वारा प्रस्तुत विकास प्रस्ताव/स्कीम/आवेदन।
- 2.4 **अनिवार्य वन क्षेत्र :** कम पानी की जरूरत वाले पेड़ों की स्वदेशी प्रजातियाँ और वन झाड़ियों से कवर क्षेत्र। प्राकृतिक अनलाइन्ड जलाशयों के एक भाग को हरित विकास स्कीमों के भाग के रूप में प्रबंधित किया जाएगा।

3. मार्गदर्शी सिद्धांत :

- 3.1 जीडीए की सीमा चारदीवारी भूतल पर वास्तविक सीमांकन के आधार पर अलग-अलग हो सकती है।
- 3.2 सभी मौजूदा और भावी विकास, जीडीए के प्रावधानों से शासित होगा, ये प्रावधान हरित पट्टी, एलडीआरपी सहित, एलडीआरए के लिए पूर्व के प्रावधानों की जगह होंगे।
- 3.3 हरित विकास के लिए प्रस्तावित उपयोगों/क्रियाकलापों/मिश्रित क्रियाकलापों हेतु अनुमेय उपयोगों, क्रियाकलापों/मिश्रित क्रियाकलापों और एफ.ए.आर. को परिभाषित करते हुए एक व्यापक रुपरेखा प्रदान करना। इन उपयोगों/गतिविधियों के मिश्रण की अनुमति दी जाएगी।
- 3.4 भूमि के आर्थिक मूल्य को प्राप्त करने में भू-स्वामियों को समर्थ बनाने हेतु पर्यावरण की दृष्टि से धारणीय विकास प्रदान करना।
- 3.5 जीडीए के अंदर और आसपास के क्षेत्रों के वास्तविक और कार्यमूलक एकीकरण के लिए कनेक्टिविटी और आधारिक संरचना प्रदान करना।
- 3.6 जीडीए के अंदर अनुमत गतिविधियाँ विनिर्दिष्ट एफएआर और अनिवार्य वन क्षेत्र के अनुसार होंगी।
- 3.7 खंड 4.1 के अनुसार हरित विकास के तीन ग्रेड जीडीए में अनुमत होंगे।

3.8 जीडीए के अंदर भूमि का विकास एकल प्लॉटों पर निजी पहलों अथवा संघटक भू-स्वामियों द्वारा पूल किए गए विशाल स्कीम क्षेत्रों के माध्यम से होगा।

3.9 ट्रंक अवसंरचना निम्नलिखित के माध्यम से विकसित की जाएगी।

3.9.1 दि.वि.प्रा./ सेवा प्रदाता एजेंसियां (एसपीए) भू-स्वामियों द्वारा ईडीसी के भुगतान करने पर अवसंरचना विकसित कर सकती हैं।

3.9.2 दि.वि.प्रा./सेवा प्रदाता एजेंसियों (एसपीए) द्वारा अनुमोदित योजना के आधार पर निजी संस्था, अवसंरचना विकसित कर सकती हैं।

4. लागू मानदंड:

4.1 विकास के निम्नलिखित ग्रेड अनुमत होंगे:

तालिका 1

	ग्रेड-1	ग्रेड- 2	ग्रेड- 3
क. अनुमेयता			
1.न्यूनतम भूमि क्षेत्र	न्यूनतम 600 वर्ग मीटर	4000 वर्ग मीटर	10,000 वर्गमीटर
2. न्यूनतम पहुंच सड़क*	6 मीटर मार्गाधिकार	यह प्लॉट, प्लॉट की परिधि के कम से कम 25% के बराबर एक सतत लंबाई 12 मीटर मार्गाधिकार से पहुंच योग्य होना चाहिए।	यह प्लॉट, प्लॉट की परिधि के कम से कम 25% के बराबर एक सतत लंबाई न्यूनतम 30 मीटर मार्गाधिकार से पहुंच योग्य होना चाहिए
3. ग्रीन रेटिंग	अपेक्षित नहीं	पूरी स्कीम जीआरआईएचए 3 स्टार अथवा समतुल्य की न्यूनतम ग्रीन रेटिंग प्राप्त करेगी	पूरी स्कीम जीआरआईएचए 3 स्टार अथवा समतुल्य की न्यूनतम ग्रीन रेटिंग प्राप्त करेगी
4. अनुमत कार्यकलाप	<ul style="list-style-type: none"> कृषि, उद्यान पुष्पकृषि, वानिकी स्मृति वन, कब्रगाह, कब्रिस्तान और शमशान खाद बनाने की सुविधा प्राकृतिक अपशिष्ट जल शोधन सुविधा सोलर फील्ड और अन्य नवीकरणीय ऊर्जा अधिष्ठापन 	<ul style="list-style-type: none"> फार्महाउस ओपन एयर मार्केट (उदाहरण के लिए किसानों के बाजार, हस्तशिल्प अथवा उपयोगी माल बाजार) चिड़ियाघर और पक्षीशाला खेल सुविधाएं प्राथमिक और माध्यमिक शिक्षा सुविधा स्वास्थ्य देखभाल सुविधाएं (पशुचिकित्सा सुविधा सहित) रिज़ोर्ट और क्लब भंडारण सुविधाएं शोरूम और 18 मीटर या इससे अधिक के मार्गाधिकार पर अनुमत किए जाने वाले रिपेयर वर्कशॉप/सर्विस सेंटर 	<ul style="list-style-type: none"> उच्चतर शिक्षा कैम्पस (व्यावसायिक प्रशिक्षण सहित) गैर-प्रदूषणकारी कार्य केन्द्र जैसे साइबर और नॉलेज इंडस्ट्री, अनुसंधान एवं विकास एग्रो प्रोसेसिंग और पैकेजिंग कोल्ड स्टोरेज ग्रीन हाउस सम्मेलन और प्रदर्शनी केन्द्र कंसर्ट स्थल, स्टेडियम और सांस्कृतिक कार्यक्रम स्थल, म्यूज़ियम आर्ट गैलरी मनोरंजनात्मक पार्क (वाटर पार्कों के अलावा जो जीडीए के अंदर अनुमत नहीं होंगे)। ग्रेड 1 के अंतर्गत यथा निर्धारित एफ.ए.आर. के साथ

		<ul style="list-style-type: none"> ग्रेड 1 के अंतर्गत यथा निर्धारित एफ.ए.आर. के साथ अनुमत सभी ग्रेड 1 उपयोग 	अनुमत सभी ग्रेड 1 एवं 2 उपयोग
ख. विकास नियंत्रण मानदंड			
1. अनुमेय एफ.ए.आर.	एफ.ए.आर. : 5 (किसी आकार की भूमि पर निर्मित क्षेत्र के न्यूनतम 30 वर्ग मीटर और अधिकतम 200 वर्ग मीटर के साथ)	एफ.ए.आर.: 20 (10 अतिरिक्त क्रय योग्य एफ.ए.आर. के साथ)	एफ.ए.आर.: 60 (20 अतिरिक्त क्रय योग्य एफ.ए.आर. के साथ)
2. अधिकतम ग्राउंड कवरेज	5%	10%	30%
3. अनिवार्य वन क्षेत्र	कोई आवश्यकता नहीं।	प्लॉट क्षेत्र का 15%	प्लॉट क्षेत्र का 45%
4. सेटबैक**	सभी तरफ 3 मीटर सेटबैक।	आगे की तरफ 10 मीटर सेटबैक और शेष भागों की तरफ 5 मीटर सेटबैक खंड 5.1.4 के अनुसार इसमें छूट दी जा सकती है।	सभी तरफ 10 मीटर सेटबैक।
5. बेसमेंट	अनुमति नहीं है।	अनुमेय एफ.ए.आर के अंतर्गत केवल निर्मित संरचनाओं में अनुमति।	अनुमेय एफ.ए.आर के अंतर्गत केवल निर्मित संरचनाओं में अनुमति।
6. पार्किंग प्रावधान***	प्लॉट क्षेत्र का 5% सतही पार्किंग हेतु निर्धारित किया जाएगा (कच्ची सतह के रूप में रखा जाएगा)	प्लॉट क्षेत्र का 10% सतही पार्किंग हेतु निर्धारित किया जाएगा (कच्ची सतह के रूप में रखा जाएगा)	प्लॉट क्षेत्र का 10% सतही पार्किंग हेतु निर्धारित किया जाएगा (कच्ची सतह के रूप में रखा जाएगा)
7. पक्की सतह	<ul style="list-style-type: none"> ग्राउंड कवरेज के उपयोग के पश्चात् पक्की सतह प्लॉट क्षेत्र के 5% से अधिक नहीं होनी चाहिए। 50% पक्के क्षेत्र में जल अवशोषक फर्शी सामग्री का उपयोग किया 		

*ग्रेड 2 और 3 विकास हेतु दि.वि.प्रा. द्वारा निर्धारित किन्हीं अन्य हरित मानदंडों का पालन किया जाएगा।

**राष्ट्रीय राजमार्ग में पड़ने वाली सभी संरचनाओं को एनएचएआई मानदंडों का पालन करना होगा।

***आयोजन/समारोहों के लिए प्रस्तावित प्लॉटों के अलावा जहां न्यूनतम पार्किंग आवश्यकताएं स्थानीय निकाय नीति के अनुसार होंगी।

4.2 कार्यकलापों के उपयुक्त मिश्रण की अनुमति है बशर्ते खंड 4.2 के अनुसार अनुमत एफएआर और पहुंच शर्तों को पूरा किया गया हो।

4.3 न्यूनतम हरित रेटिंग की पालना की जानी चाहिए, विनिर्दिष्ट मानकों का पालन करने पर प्रोत्साहन दिया जाएगा और उल्लंघन के लिए जुर्माना लगाया जाएगा।

4.4 ग्रीन ब्लू पॉलिसी के अनुसार ग्रीन ब्लू फैक्टर प्राप्त करने के लिए प्रोत्साहन प्रदान किए जाएंगे।

- 4.5** ग्रीन हाउस, ग्रेड 2 एवं 3 में अनुमत होंगे। सोलर फील्ड और अन्य नवीकरणीय ऊर्जा इंस्टालेशन फील्ड सभी ग्रेड में अनुमत होंगे, बशर्ते कि इन इंस्टालेशन के अन्तर्गत आने वाला कुल क्षेत्र प्लॉट के 30% (यथा लागू अनिवार्य वन क्षेत्र को छोड़कर) से अधिक न हो।
- 4.6** छोटी दुकानों, रेस्तरां अथवा कार्यालयों जैसी समर्थित सुविधाओं हेतु अनुमेय एफएआर के अधिकतम 20% का उपयोग किया जा सकता है।
- 4.7** सभी योजनाओं को पारिस्थितिकीय स्व-पोषित इकाइयों के रूप में निम्नलिखित रूप से डिजाइन किया जाएगा:
- 4.7.1** अपशिष्ट जल का 100% विकेंद्रीकृत शोधन और अधिकतम पुनःउपयोग।
- 4.7.2.** सभी हरित अपशिष्ट और जंतु अपशिष्टों की स्थल पर 100% प्रोसेसिंग।
- 4.7.3** स्थल पर ऊर्जा आवश्यकताओं के 30% को नवीकरणीय ऊर्जा के द्वारा पूरा किया जाता हो।
- 4.7.4.** भू-दृश्यांकन और शहरी डिजाइन के भाग के रूप में अनिवार्य वर्षाजल संचयन, अनलाइन्ड स्टोरेज तालाबों और जलाशयों के माध्यम से बरसाती जल का स्थल पर अधिकतम प्रग्रहण।
- 4.7.5** कंपोस्टिंग और पुनःचक्रण की सुविधाओं को साझा सुविधाओं के रूप में विकसित किया जा सकता है।
- 4.8.** निम्नलिखित की अनुमति/मंजूरी होगी :
- 4.8.1.** प्रवेश अथवा अधिगम शुल्क, किराए आदि लगाना।
- 4.8.2** कार्यान्वयन और प्रबंधन हेतु किराए/पट्टे मॉडल हेतु विकल्प देना।
- 4.8.3** भूमि का उप-विभाजन करना और फॉर्महाउस अथवा विषय परक खेती समूहों (थीम फार्मिंग क्लस्टर) आदि के भाग के रूप में प्लॉटों को बेचना/पट्टे पर देना।
- 4.8.4** भूमि के वानिकी/ कृषि उपयोग से प्राप्त उत्पादों तथा अन्य उत्पादों का व्यावसायिक उपयोग।
- 4.9.** विकास के ग्रेड के परिवर्तन की अनुमति है बशर्ते खंड 4.1 के अनुसार सभी शर्तों को पूरा किया गया हो। ग्रेड परिवर्तन के अनुसार अनिवार्य वन क्षेत्र में वृद्धि की जाएगी। हालांकि एक बार किसी निश्चित ग्रेड के अंतर्गत अनुमोदित किए जाने के पश्चात् किसी भी स्थिति में इस क्षेत्र में कमी नहीं की जा सकती है।
- 4.10.** दि.वि.प्रा. पारिस्थितिकीय रूप से संवेदनशील क्षेत्रों (और निचले क्षेत्र, भूजल पुनर्भरण हेतु संभावित स्थल, अधिक वृक्ष घनत्व वाले विद्यमान क्षेत्र), की पहचान करेगी जहां केवल ग्रेड 1 विकास की अनुमति होगी।
- 4.11.** ऐसी भूमि के स्वामियों को हस्तांतरणीय विकास अधिकारों (टीडीआर) के रूप में क्षतिपूर्ति की जाएगी जिनका उपयोग पहचान किए गए प्राप्त क्षेत्रों में किया जा सकेगा। प्लॉट के एक भाग के पारिस्थितिकीय रूप से संवेदनशील क्षेत्र में पड़ने की स्थिति में इसे अनिवार्य वन क्षेत्र आवश्यकताओं को पूरा करने के रूप में उपयोग किया जा सकता है। शेष प्लॉट को गतिविधि के किसी भी ग्रेड में उपयोग किया जा सकता है। ऐसे मामलों में क्षतिपूरक हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) केवल पारिस्थितिकीय रूप से संवेदनशील क्षेत्र में पड़ने वाली भूमि की सीमा तक प्रदान किया जाएगा।
- 4.12.** सार्वजनिक गतिविधियों, आयोजनों और समारोहों हेतु मानदंड संबंधित स्थानीय निकाय की नीति के अनुसार होंगे।

5. फार्महाउसों हेतु विशेष शर्तें :

- 5.1.** फार्महाउस विकास हेतु निम्नलिखित शर्तें पूरी करनी होगी:

5.1.1. नए फार्महाउसों को स्टैंडअलोन प्लॉटों अथवा फार्महाउस क्लस्टरों के रूप में अनुमति दी जाएगी। न्यूनतम 12 मीटर मार्गाधिकार पर स्टैंडअलोन प्लॉटों की अनुमति होगी। फार्महाउस क्लस्टरों में, अंदर की सड़कों के लिए 9 मीटर मार्गाधिकार होगा, क्लस्टर पहुंच 12 मीटर मार्गाधिकार से होनी चाहिए।

5.1.2. निजी भूमि पर न्यूनतम 9 मीटर अधिगम के साथ विद्यमान निर्मित फार्महाउस (इस नीति की अधिसूचना की तिथि तक) को ग्रेड 2 के अंतर्गत नियमित किया जाएगा।

5.1.3. जहां मार्गाधिकार 9 मीटर से कम है, वहाँ गली के आस-पास के सभी भू-स्वामी, अधिगम शर्तों को पूरा करने हेतु भूमि उपलब्ध कराएंगे। इसके व्यवहार्य नहीं होने की स्थिति में, आपातकालीन वाहनों की निर्बाध आवाजाही को सुनिश्चित करने हेतु यूबीबीएल/आईआरसी में दी गई उपयुक्त सड़क ज्यामिती के अनुसार न्यूनतम 6 मीटर मार्गाधिकार उपलब्ध कराया जाएगा।

5.1.4. विद्यमान फार्महाउस जो ग्रेड 2 विकास के सेटबैक शर्तों को पूरा नहीं करते हैं, वह आगे तथा किसी एक तरफ से कम से कम 5 मीटर सेटबैक प्रदान करेंगे।

5.2. सभी फार्महाउस विकास हेतु लागू अन्य मानदंड :

5.2.1. फार्महाउस प्लॉट (चाहे स्टैंडअलोन हो अथवा क्लस्टर का भाग) हेतु अधिकतम निर्मित क्षेत्र 3000 वर्गमीटर से अधिक नहीं होना चाहिए चाहे प्लॉट का आकार कुछ भी हो।

5.2.2. निर्मित संरचनाओं की ऊंचाई 12 मीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।

5.2.3. विद्यमान फार्महाउसों में अनुमत एफएआर से अधिक में बने बेसमेंट को अपेक्षित

नियमितीकरण प्रभार के भुगतान पर अधिकतम अनुमत ग्राउंड कवरेज तक नियमित किया जाएगा।

5.2.4 अनुमेय एफएआर के अलावा, सामुदायिक सेवा कर्मियों के लिए प्रत्येक 30 वर्ग मीटर की 2 आवासीय इकाइयों को 4000 वर्ग मीटर भूमि क्षेत्रफल (अधिकतम 5 ऐसी आवासीय इकाइयों तक) की अनुमति दी जाएगी।

5.2.5 पहरा और निगरानी (वॉच और वार्ड) गार्ड यूनिट को एफएआर और सेटबैक मानदंडों से मुक्त यूबीबीएल के अनुसार अधिकतम 24 वर्ग मीटर तक सीमा या प्रवेश द्वार से सटे होने की अनुमति होगी।

5.2.6 प्लॉटों के उप-विभाजन को 4000 वर्ग से कम न्यूनतम 9 मीटर मार्गाधिकार से एक स्वतंत्र पहुंच के साथ किए जाने की अनुमति नहीं दी जाएगी।

6. जी डी ए में आधारिक संरचना और कनेक्टिविटी का प्रावधान

6.1 डीडीए एसपीए के सहयोग से एक जी आई एस – आधारित एकीकृत जी डी ए योजना (आईजीपी) तैयार करेगा। आईजीपी निम्नलिखित दर्शाते हुए एक संरचना योजना (पूर्व-चिन्हित भूमि उपयोग के बिना) होगी।

6.1.1. अपवर्जित क्षेत्र (जैसा कि इस नीति में विनियमों में दिया गया है)।

6.1.2. पारिस्थितिकी संवेदनशील क्षेत्र (खंड 4.8 के अनुसार)।

6.1.3. प्रमुख पहुंच मार्ग, जो जीडीए को कनेक्टिविटी प्रदान करेंगे। इसमें सभी मुख्य योजना, क्षेत्रीय योजना सड़कें और कोई भी स्थानीय अथवा राजस्व सड़कें शामिल होंगी।

6.2 . हरित विकास क्षेत्र से गुजरने वाली मुख्य योजना और क्षेत्रीय योजना सड़कों के संरेखन का बिना किसी मुआवजे के पालन किया जाएगा।

6.3. स्थानीय आवश्यकताओं के अनुसार भूस्वामी सामाजिक आधारिक संरचना जैसे पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, ईंधन स्टेशन, सब-स्टेशन, दूरसंचार टॉवर आदि सुविधाओं के लिए भूमि प्रदान करेंगे। मुख्य योजना में निर्धारित सड़क पहुंच की शर्तों, आदि सहित मानदंडों या विशेष सुविधा के लिए नियमों का पालन करने की आवश्यकता

है। मुख्य योजना में अनुमेयता के अनुसार और अधिसूचित विनियमों के अनुसार सभी सुविधाएं जीडीए में किसी भी भूमि पर विकसित की जा सकती हैं।

6.4. जीडीए से कनेक्टिविटी सुनिश्चित करने के लिए संबंधित अधिकारियों द्वारा क्षेत्रीय सड़कों का विकास किया जाएगा। ऐसी सड़कों के लिए भूमि की आवश्यकता को इस नीति में विनियमों में विस्तृत रूप में एक पूर्ण प्रक्रिया के माध्यम से पूरा किया जाएगा।

6.5. पानी, बिजली और दूरसंचार के लिए ट्रंक आधारिक संरचना का प्रावधान इस नीति के विनियमों के अनुसार होगा।

7. कार्यान्वयन फ्रेमवर्क:-

जीडीए नीति को लागू करने के लिए एक एकल खिड़की प्रणाली बनाएगा। एकल खिड़की प्रणाली आधारित क्रियान्वयन को प्रबंधित करने के लिए विभिन्न विभागों / प्रभागों की एक समर्पित टीम बनाई जाएगी। यह टीम संगठन के भीतर विभिन्न प्रभागों/विभागों से तैयार की जाएगी और प्रलेखन, अन्य एजेंसियों के साथ समन्वय और योजनाओं के अनुमोदन का प्रबंधन करेगी। संचालन के कुछ हिस्सों जैसे प्रलेखन, अनुमोदित योजना के अनुसार सेवाएं देना (आवश्यकतानुसार) के आउटसोर्सिंग के विकल्प पर भी विचार किया जा सकता है।

7.1. भू-स्वामी, सभी ग्रेडों और/अथवा मिश्रित गतिविधियों के लिए ऑनलाइन पोर्टल के माध्यम से हरित विकास स्कीम प्रस्तुत करेंगे। भू-स्वामियों के समूह भी एक साथ स्कीम प्रस्तुत कर सकते हैं। उचित प्रोत्साहन देकर 40,000 वर्ग मी. अथवा अधिक के एकीकृत विकास को बढ़ावा दिया जाएगा।

7.1.1 हरित विकास योजनाओं को क्लस्टर-टाइप विकास (जैसे फार्महाउस समूह, थीम फार्मिंग प्लॉट्स आदि) के रूप में तैयार किया जा सकता है।

7.1.2. 9 मीटर की न्यूनतम पहुंच के साथ निजी भूमि पर मौजूदा फार्महाउस को ऑनलाइन पोर्टल के माध्यम से नियमित किया जाएगा।

7.1.3. ग्रेड परिवर्तन (खंड 4.7 के अनुसार) ऑनलाइन पोर्टल के माध्यम से संसाधित किया जाएगा।

8. लागू प्रभार

8.1 भूस्वामियों को क्षेत्रीय सड़कों और ट्रंक इन्फ्रास्ट्रक्चर के विकास के लिए बाह्य विकास प्रभार (ईडीसी) और अन्य लागू प्रभारों का भुगतान करना होगा और इसे विकास के ग्रेड से उचित रूप से जोड़ा जाएगा।

8.2 अन्य प्रभार भी लिए जाएंगे ताकि स्कीम के स्व-वित्तीयन को सुनिश्चित किया जा सके।

8.3 ग्रीन कवर का समेकन, विकेन्द्रीकृत सेवाओं का प्रबंधन, यातायात और पार्किंग आदि के लिए एकीकृत योजना के लिए भूमि के समामेलन को बढ़ावा देने के लिए 40,000 वर्ग मीटर या उससे अधिक के एकीकृत विकास के लिए प्रभार लिए जाएंगे।

8.4 ग्रेड I से अन्य ग्रेड में परिवर्तन प्रभार अलग से लिए जाएंगे।

8.5 सभी विवादों और विसंगतियों के समाधान हेतु एक शिकायत निवारण प्रणाली को तैयार किया जाएगा।

8.6 नीति के संचालन में बेहतर कार्यान्वयन और पारदर्शिता के लिए, विस्तृत विनियमों को दिल्ली विकास अधिनियम की धारा 57 के अंतर्गत तैयार किया जाएगा और उसके बाद अधिसूचित किया जाएगा।

8.7 विनियमों के निर्माण के दौरान दि.मु.यो. और क्षे.वि.यो. में आवश्यक संशोधन किये जाएंगे।

8.8 नीति के प्रावधान और इसके अन्तर्गत गठित विनियम दि.मु.यो./क्षे.वि.यो. 2021 के वर्तमान प्रावधानों का स्थान लेंगे। दि.मु.यो. 2041 में इनको समुचित रूप से उपबन्धित किया जाएगा।

प्रस्तावित संशोधनों को दर्शाने वाला पाठ निरीक्षण के लिए उपर्युक्त अवधि के दौरान सभी कार्य-दिवसों में उप निदेशक कार्यालय (एमपी), दिल्ली विकास प्राधिकरण, छठी मंजिल, विकास मीनार, आई.पी.एस्टेट, नई दिल्ली में उपलब्ध रहेगा। प्रस्तावित संशोधन को दर्शाने वाला पाठ निम्नलिखित लिंक अर्थात् <https://119.226.139.196/ddaweb/MPD2021.aspx> पर भी उपलब्ध है।

[फा. सं. एफ. 20(1)2021/एमपी]

राजीव गांधी, आयुक्त एवं सचिव

DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

(MASTER PLAN SECTION)

PUBLIC NOTICE

New Delhi, the 24th February, 2021

S.O. 883(E).—The following modifications which the Delhi Development Authority/Central Government has proposed to make to the Master Plan-2021 under Section 11-A of DD Act 1957, are hereby published for public information. Any person having any objections/ suggestions with respect to the proposed modifications may send the objections/ suggestions in writing to the Commissioner-cum-Secretary, Delhi Development Authority, 'B' Block, Vikas Sadan, New Delhi-110023 within a period of **Forty Five (45) days** from the date of this Public Notice. The person making the objections or suggestions should also give his/her name, address, telephone / contact number and e-mail ID which should be legible.

Proposed Policy:

GREEN DEVELOPMENT AREA POLICY

1. BACKGROUND:

- 1.1. The Green Development Area Policy provides an integrated framework for development in the following areas of Delhi:
- 1.2 Green Belt –Agricultural land along the border of NCT of Delhi upto a depth of one peripheral revenue village boundary, wherever possible.
- 1.3 Low-Density Residential Area (LDRA) – Area under 23 identified villages falling in Urban Extension having concentration of farmhouses termed as Low-Density Residential Plots or LDRPs
- 1.4 The Policy will encourage 'green development', which shall be characterised by prescribed FAR, large wooded and landscaped areas, to:
 - 1.4.1 foster city-level hubs for green living and recreation, create green jobs and economies,
 - 1.4.2 encourage production of food and other natural produce to improve food security and meet horticultural needs.
 - 1.4.3 create a regional environmental buffer, reduce impacts of air and noise pollution, urban heating, improve predictability of rainfall and combat threat of desertification.

2 DEFINITION OF KEY TERMS

2.1 Green Development Area (GDA): area earmarked by DDA for green development

2.2 Integrated GDA Plan (IGP): A plan showing major transportation corridors, utilities and recreational areas required at city level covering the entire GDA, with no predefined land uses.

2.3 Green Development Scheme: Development Proposals/ schemes/ applications submitted by landowners for approval on their lands falling in Green Development Area.

2.4 Mandatory Wooded Area: Area covered with indigenous species of trees and forest shrubs requiring less water. A part of natural unlined water bodies to be maintained as part of Green Development Schemes.

3 GUIDING PRINCIPLES:

- 3.1 The extent boundary of GDA may vary based on actual delineation on ground.
- 3.2 All existing and future development shall be governed by the provisions of GDA, replacing any earlier provisions for Green Belt, LDRA including LDRP's.

- 3.3** Provide a comprehensive framework defining permissible uses, activities / mix of activities and FAR for proposed uses / activities / mix of activities for green development. Mixing of these uses/ activities shall be permitted.
- 3.4** Provide environmentally sustainable development options to enable the land owners to achieve the economic value of lands.
- 3.5** Provide connectivity and infrastructure for physical and functional integration of the areas within and around GDA.
- 3.6** The activities permitted within GDA, shall be with the prescribed FAR and Mandatory Wooded Area.
- 3.7** Three grades of green development shall be permitted in the GDA as per Clause 4.1
- 3.8** Development of land within the GDA shall take place through private initiative on individual plots or larger scheme areas pooled by constituent land owners.
- 3.9** Trunk Infrastructure shall be developed through the following:
- 3.9.1** DDA/ Service Providing Agencies (SPA) can develop infrastructure against payment of EDC by landowners.
- 3.9.2** Private entity can develop infrastructure on the basis of plan approved by DDA/Service Providing Agencies (SPA).

APPLICABLE NORMS

4.1 The following grades of development shall be permitted: **TABLE 1**

	Grade - 1	Grade - 2	Grade - 3
A. Permissibility			
1. Minimum Land Area	min. 600 sq.mt.	4000 sq.mt.	10,000 sq.mt.
2. Minimum Access Road	6m ROW	Plot must be accessible from 12m RoW, of a continuous length equivalent to at least 25% of the perimeter of the plot	Plot must be accessible from minimum 30m RoW, of a continuous length equivalent to at least 25% of the perimeter of the plot
3. Green Rating*	Not required	Entire scheme shall meet minimum Green Ratings of GRIHA 3 star or equivalent	Entire scheme shall meet minimum Green Ratings of GRIHA 3 star or equivalent
4. Activities Permitted	<ul style="list-style-type: none"> • Agriculture, Horticulture, Floriculture, Forestry • Smriti vans, Burial Grounds, Cemeteries and Crematoriums • Composting facility • Natural wastewater treatment facility • Solar fields and other renewable energy installations 	<ul style="list-style-type: none"> • Farmhouses • Open air markets (e.g. farmers' market, handicraft or used goods markets) • Zoological parks and Aviaries • Sports facilities • Primary and secondary education facilities • Healthcare facilities (including veterinary facilities) • Resorts and clubs • Storage facilities, showrooms and repair workshops/ service centres to be permitted on 18m Row and above. 	<ul style="list-style-type: none"> • Higher education campuses (including vocational training) • Non-polluting work centres like cyber and knowledge industry, Research & Development, • Agro processing and packaging, cold storage • Green Houses • Convention and exhibition centres • Concert Spaces, stadiums, cultural performance spaces, museums, art galleries • Amusement parks (except water parks that

		<ul style="list-style-type: none"> • Green Houses • All Grade 1 uses permitted with FAR as prescribed under grade 1 	will not be permitted within GDA). <ul style="list-style-type: none"> • All Grade 1 & 2 uses permitted with FAR as prescribed under grade 1
B. Development Control Norms			
1. Permissible FAR	FAR: 5 (with minimum 30 sq.mt. and maximum 200 sq.mt. of built up area on any size of land)	FAR: 20 (with additional purchasable FAR of 10)	FAR: 60 (with additional purchasable FAR of 20)
2. Maximum Ground Coverage	5%	10%	20%
3. Mandatory Wooded Area	No requirement	15% of plot area	45% of plot area
4. Setbacks**	3m setback on all sides	10m front setback and 5m setbacks on remaining sides. This may be relaxed as per Clause 5.1.4	10m setback on all sides.
5. Basements	Not permitted	Permitted only under built structures within permissible FAR	Permitted only under built structures within permissible FAR
6. Parking Provisions***	5% of plot area to be earmarked for surface parking (to be kept unpaved)	• 10% of plot area to be earmarked for surface parking (to be kept unpaved)	• 10% of plot area to be earmarked for surface parking (to be kept unpaved)
7. Paved Surfaces	<ul style="list-style-type: none"> • Paved surfaces shall not exceed 5% of the plot area after utilising the ground coverage. • Water absorbent paving material to be used in 50% paved area. 		

* Grades 2 and 3 developments shall also adhere to any other greening norms prescribed by DDA.

** All structures falling along National Highways to adhere NHAI norms.

*** Except in case of plots proposed for events/gatherings where minimum parking requirements shall be as per local body policy.

- 4.2 Compatible mix of activities are allowed provided permissible FAR and access conditions are met as per Clause 4.1.
- 4.3 Minimum Green Ratings shall have to be adhered, incentives and penalties for violating the prescribed norms shall be levied.
- 4.4 Incentives for achieving the Green Blue Factor as per the Green Blue Policy shall be given.
- 4.5 Greenhouses shall be permitted in Grade 2 & 3. Solar fields and other renewable energy installations fields shall be permitted under all grades, provided the total area under these installations is not more than 30% of the plot (after excluding the Mandatory Wooded Area as applicable).
- 4.6 Maximum 20% of the permissible FAR can be utilised for supporting facilities like small shops, restaurants, or office.

- 4.7 All schemes shall be designed as ecologically self-sustaining units as follows:
- 4.7.1 100% decentralized treatment and maximum reuse of wastewater.
 - 4.7.2 100% on site processing of all green waste and animal waste.
 - 4.7.3 30% of the on-site energy requirements are met through renewable energy.
 - 4.7.4 Optimum on-site trapping of storm water through mandatory rainwater harvesting, unlined storage ponds and reservoirs as part of landscaping and urban design.
 - 4.7.5 These facilities of composting and recycling can be developed as shared facilities.
- 4.8 The following shall be permitted/allowed:
- 4.8.1 levy any entry or access fees, rentals,
 - 4.8.2 opt for rental/lease models for implementation and management;
 - 4.8.3 sub-divide their land and sell/lease plots as part of farmhouse or theme farming clusters, etc.
 - 4.8.4 Use the agricultural, forestry or other produce from the land commercially.
- 4.9 Change of grade of development is permitted provided all conditions are met as per Clause 4.1. The Mandatory Wooded Area shall be increased as per the grade change. However, under no condition shall this area be reduced once approved under a certain grade.
- 4.10 DDA shall identify ecologically sensitive areas (e.g. low-lying areas, potential sites for ground water recharge, existing areas of high tree density, etc.), where only Grade 1 development shall be permitted.
- 4.11 Owners of such lands shall be compensated in the form of Transferable Development Rights (TDR) that can be utilised within identified receiving areas. In case a portion of a plot falls under ecologically sensitive area, it can be utilised to meet the Mandatory Wooded Area requirements. The remaining plot may be used for any Grade of activity. In such cases, the compensatory Transferable Development Rights (TDR) will only be awarded to the extent of land falling under ecologically sensitive area.
- 4.12 The norms for public gathering, events and functions shall be as per the policy of the concerned local body.

5. SPECIAL CONDITIONS FOR FARMHOUSES:

- 5.1 The following conditions shall be met for farmhouse developments:
- 5.1.1 New farmhouses shall be permitted in the form of standalone plots or farmhouse clusters. Standalone plots shall be permitted on minimum 12m RoW. In farmhouse clusters, the internal roads shall be 9m RoW, the cluster access should be from 12m RoW.
 - 5.1.2 Existing farmhouses constructed on private lands (till the date of notification of this Policy) with minimum access of 9m, shall be regularised under Grade 2.
 - 5.1.3 Where RoW is less than 9.0m, all landowners along the street shall provide land to fulfil the access conditions. In case this is not feasible, a minimum of 6m RoW shall be provided with appropriate road geometrics as given in UBBL/IRC to ensure smooth movement of emergency vehicles.
 - 5.1.4 Existing Farmhouses that do not meet the setback requirements for Grade 2 developments, shall provide at least 5m setback on front and any one side.
- 5.2 Other norms applicable for all farmhouse developments:

- 5.2.1 Maximum built up area for a farmhouse plot (whether standalone or part of a cluster) shall not exceed 3000 Sq.mt. irrespective of plot size.
- 5.2.2 Height of the built structures shall not exceed 12m.
- 5.2.3 Basements in existing farmhouses that exceed the permissible FAR shall be regularised upon payment of requisite regularization charges upto a maximum of permissible ground coverage.
- 5.2.4 In addition to permissible FAR, 2 dwelling units of 30 Sq.mt. each for community service personnel shall be permitted per 4000 Sq.mt. of land area (up to a maximum of 5 such dwelling units).
- 5.2.5 Watch & ward guard unit will be permitted adjacent to boundary or entrance gate up to a maximum of 24 Sq.mt. as per UBBL free from FAR and setback norms.
- 5.2.6 Sub-division of plots shall be permitted not less than 4000 Sq.mt. with an independent access from minimum 9m RoW.

6. PROVISION OF INFRASTRUCTURE AND CONNECTIVITY IN THE GDA

- 6.1 DDA shall prepare a GIS-based Integrated GDA Plan (IGP) in coordination with SPAs. The IGP will be a structure plan (with no pre-identified land uses) indicating the following:
 - 6.1.1 Excluded areas (as given in the Regulations to this Policy),
 - 6.1.2 Eco sensitive areas
 - 6.1.3 Major access roads that will provide connectivity to the GDA. This will include all Master Plan, zonal plan roads and any local or revenue roads.
- 6.2 The alignment of Master Plan and Zonal plan roads passing through Green Development area shall be adhered to without any compensation.
- 6.3 Landowners shall provide land for social infrastructure and utilities such as police stations, fire stations, fuel stations, sub-stations, telecom towers, etc., as per local needs. The norms including road access conditions, etc. laid down in the Master Plan or regulations specific to the particular facility need to be adhered to. Public utilities can be developed on any land in the GDA as per Master plan and as per notified Regulations
- 6.4 Development of zonal roads shall be undertaken by concerned authorities to ensure connectivity to GDA. Land requirement for such roads shall be met through a pooling process as detailed in the Regulations to this Policy.
- 6.5 Provision of trunk infrastructure for water, power and telecommunications shall be as per the Regulations to this Policy.

7. IMPLEMENTATION FRAMEWORK:

DDA shall create a single window system for implementing the GDA Policy. A dedicated multi-disciplinary team for managing the Single Window System based implementation. This team shall be drawn from different divisions/departments within the organisation and shall manage documentation, coordination with other agencies and approval of schemes. The option of outsourcing certain parts of the operations such as documentation, laying of services as per the approved plan etc. (as required) may also be considered.

- 7.1 Landowners shall submit a Green Development Scheme through the online portal for all Grades and/or mix of activities. Groups of landowners may also come together to submit a scheme. Integrated developments of 40,000 sqm or more shall be encouraged by suitable incentivization.

- 7.1.1 Green Development Schemes may be designed as a cluster-type development (e.g. group of farmhouses, theme farming plots, etc.).
- 7.1.2 Existing Farmhouses on private lands, with minimum access of 9m, shall be regularised through the online portal.
- 7.1.3 Grade change shall be processed through the online portal.

8. APPLICABLE CHARGES:

- 8.1 Landowners shall be required to pay External Development Charges (EDC) and any other applicable charges for development of zonal roads and trunk infrastructure and shall be suitably linked to grade of development.
- 8.2 The other charges shall be worked out to ensure that the schemes become self-financing.
- 8.3 Charges applicable in case of integrated developments of 40,000 sq.mt. or more to promote amalgamation of land for integrated planning, consolidation of green cover, management of decentralised services, traffic movement and parking, etc. shall be worked out.
- 8.4 The conversion charges from Grade 1 to other grades shall be worked out separately.
- 8.5 A grievance redressal mechanism shall be formulated to resolve all disputes and anomalies.
- 8.6 For better implementation and transparency in operationalization of the policy, detailed regulations shall be framed under Section 57 of DD Act and notified thereafter.
- 8.7 Necessary modification in MPD and ZDP shall be taken up during the formulation of regulations.
- 8.8 The provisions in the Policy and the regulations formed there under shall prevail over the current provisions in the MPD/ ZDP under 2021. These shall be suitably provisioned in MPD-2041.

The text indicating the proposed modifications shall be available for inspection at the office of Dy. Director (MP), Delhi Development Authority, 6th floor, Vikas Minar, I.P. Estate, New Delhi on all working days during the period referred above. The text indicating the proposed modifications is also available on the following link i.e. <https://119.226.139.196/ddaweb/MPD2021.aspx>.

[F. No. F-20 (1)2021/ MP]

RAJIV GANDHI, Commissioner-Cum-Secy.